

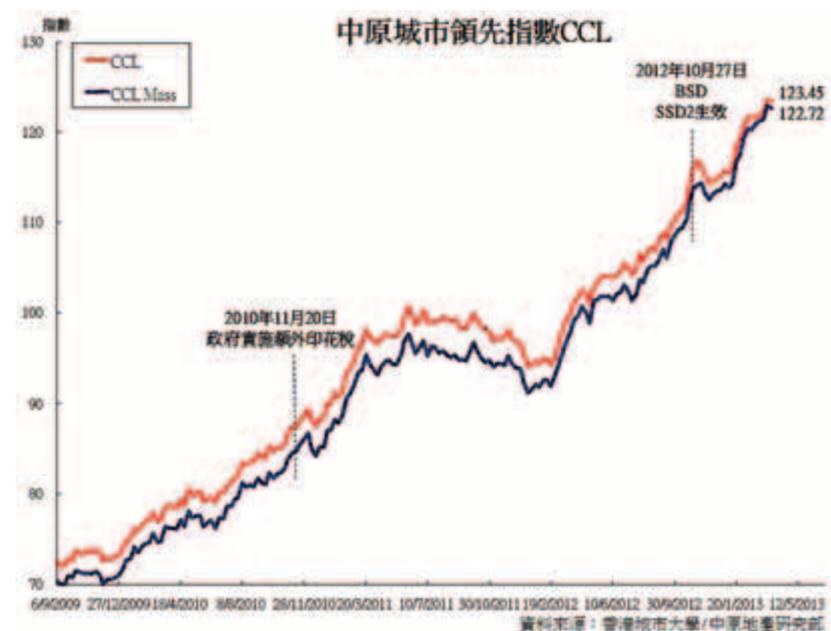
雍澄軒首蝕讓涉逾10萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)長實上月拆售葵涌雍澄軒酒店引來全城焦點，有人成功摸出賺錢，但亦出現首宗蝕讓。土地註冊處資料顯示，雍澄軒8樓9室，建築面積660方呎，實用500方呎，上月由黃駿達以336.9萬元向長實購入，並於本月1日簽署正式買賣合約，之後再於本月2日以330萬元轉手，買家為Wong Kit Yee及Tsu Lap Kan，帳面蝕6.9萬元，連佣金等支出蝕逾10萬元。

辣招處處 樓價指數季升6.6%

復活節長假將至 睇樓量跌三成

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)踏入復活節長假期，正好為第一季樓市作小結，樓價指數由115.78點升至最新報的123.45點，為歷史第二高位，季內升幅6.62%。雖然季內遇上雙倍印花稅及銀行上調新造按揭等因素，但數據向來滯後，措施之影響力未完全於季內指數反映。此外，若按季及按年比較，去年第四季及第一季的樓價指數於季內分別升5.1%及6%，本年樓價升幅明顯更為急迫，政府去年10月的雙辣招的藥力成疑。



中原地產研究部高級聯席董事黃良昇表示，最新指數乃反映雙倍印花稅(DSD)生效第二周的樓市表現，加上3月7日長實荔枝角新盤一號，西九龍高調減價促銷，二手成交急跌，令樓價升勢受挫。中原城市領先指數(CCL)最新報123.45點，按周下跌0.18%。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報122.72點，按周下跌0.21%。CCL及CCL Mass均結束四周連升。

CCL周跌0.2% 4連升結束

黃良昇預期，雙倍印花稅及銀行上調新造按揭息淡樓市，但官地高價售出又利好樓市，預期樓價調整將會變得緩慢。3月25日塞浦路斯銀行危機解除及3月27日2幅官地高價售出，對樓價的影響有待4月下旬公佈的CCL開始反映。

翻查數據，去年第四季的CCL由110.14點升至115.78點，升幅5.1%。而去年第一季的樓價指數於季內升6%，由95.47點升至101.17點。相比之下，本年第一季樓價指數已由115.78點升至最新報的123.45點，為歷史第二高位，季內升幅達6.62%。數據反映出，政府去年10月的雙辣招的藥力似乎作用不大，遠水供應未見之餘，近火亦未見可撲滅。

大，遠水供應未見之餘，近火亦未見可撲滅。

十大屋苑日均睇樓跌33%

事實上，復活節長假期，外遊者眾，加上辣招及加息左右夾擊，周末睇樓量急插可謂意料之中。利嘉閣地產研究部數據指，全港50個指標屋苑在未來四天假期之中，每日平均僅有705組客戶預約周末參觀單位，較上周末大減30%。此外，自政府加辣壓市以來，睇樓量跌勢未停，連挫5周；至於十大指標屋苑日均則僅錄200組預約睇樓客戶，按周更大跌

33%，反映市民面對動盪的樓市，大多選擇按兵不動作回應。

美聯集團住宅部行政總裁陳坤興指，政府2月底推出樓市辛辣招，在過去個多月辣招陰霾持續未見散退，二手睇樓活動未見起色，而現時樓市焦點仍然以一手市場為主，短期內有多個樓盤登場，部分發展商亦加推新盤應市，故一手氣氛相對熱鬧。本港15個二手指標屋苑於復活節四天長假期的周末日均預約睇樓量共錄得約518組，較上周末日均數量跌約5.4%。

內地超級豪宅 穗「大一」5連冠



世界企業家集團行政總裁袁浩東指，中國佔地和綠化面積大的豪宅，將成為投資熱點。

香港文匯報訊(記者 王曉雲、李昌鴻 北京、深圳報導)2013年度《中國10大超級豪宅》排行榜昨日在京揭曉，廣州「大一」連續第五年成中國第一豪宅。報告又顯示，內地10大豪宅平均每套價格為1.87億元人民幣，較世界10大豪宅平均每套價格1.925億美元存在明顯差距。

該榜單由世界企業家集團、世界地產研究院和《總裁》雜誌聯合編制，調查的對象是全世界範圍內的高檔別墅和公寓樓盤。在今年的《中國10大超級豪宅》排名中，北京、上海分別有3家入榜；廣州、深圳、成都、大連各有1家入榜。成都牧馬山蔚藍卡地亞、大連萬科·西山別墅排第二、三名。

京滬空氣「危險」損吸引

世界企業家集團董事會主席、諾貝爾經濟學獎得主羅伯特·蒙代爾認為：「北京、上海等中國超大城市的空氣污染指數已達到『危險』程度，這些城市的豪宅再奢華，也不是權貴們享受的場所。中國10大豪宅平均每套價格為1.87億元人民幣，而世界10大豪宅平均每套價格為1.925億美元，是中國豪宅的7倍，主要原因是中國豪宅的房屋和土地面積都非常小，加上環境惡劣、設計和建造工藝無法做到極致。」

住建部政策研究中心主任秦虹在當日的發佈會上表示，在中央越來越嚴厲的調控下，1月到2月的商品住房銷售面積同比增長52%，銷售額增速則達到82%。原因主要在於大城市需求量大，以及目前的貨幣環境寬鬆，流動性充足，客觀上有利於房地產市場。

深圳二手房上演「最後瘋狂」

事實上，廣東版「國五條」細則落地後，深圳也將於月底有望出台「升級版」調控措施。為規避二手房被徵收20%所得稅，深圳二手房市場正上演最後的瘋狂，深圳市房地產權登記中心緊急出告規定，啟動預約登記，並延長辦文時限，甚至在本月30日和3月31日周末、日不休息，照常受理業務。

深圳市規劃國土委通過微博表示，深圳正抓緊研究制定落實「國五條」實施細則的具體實施，相關文件一旦確定，將第一時間向社會發佈。有業內人士稱，深圳很可能將在31日的最後期限推出細則，內容將會是廣東版基礎上的「升級版」。

會德豐半價車位銷貨尾

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)趁一連4日復活節假期來臨，發展商增優惠清貨尾，會德豐地產於何文田Kadoorie Hill及西環Lexington Hill在復活節期間為買家提供半價購買車位優惠，目前此兩盤每個車位售價約150萬元。

會德豐地產於何文田加多利山的Kadoorie Hill尚有最後7個3房戶及2個頂層複式戶，其中3房一套單位建築面積1,440方呎至1,442方呎(實用面積1,102方呎至1,104方呎)，訂價由2,310萬元至2,345萬元，建築面積呎價由16,042元至16,285元(實用面積呎價由20,962元至21,279元)。至於頂層複式單位建築面積為2,882方呎及2,886方呎(實用面積2,264方呎及2,267方呎)，另備逾1,000方呎天台花園。項目預計於10月落成，至今已售57個單位，佔已推出64個單位近90%。

至於同系西環Lexington Hill最後一伙複式單位位於46至47樓，建築面積1,938方呎(實用面積1,500方呎)，共設有4間睡房，擁有673方呎雙天台。

湊8萬一呎價加推單位

消息指，新世界於沙田「漆岸8號」昨加推2伙4房雙套迎河大宅，包括第2座18樓A室，建築面積1,812方呎，訂價2,021.8萬元，建築面積呎價11,158元；第2座19樓A室，建築面積1,812方呎，訂價2,021.8萬元，建築面積呎價11,158元。

此外，長實於荔枝角一號·西九龍昨售出一伙，恒基地產及新世界於元朗朗悅售出3伙。香港小輪於粉嶺逸峯亦售出3伙。

港人港地招標 2地估值44億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)

港府昨日公佈兩幅啟德「港人港地」的賣地章程並正式推出招標，截標日期為5月31日。根據章程，兩地綠化面積都要超過30%，並須分開低座及高座物業，其中低座物業佔總樓面不少於10%。市場估計兩地可為庫房帶來44億元收入。

啟德兩幅「港人港地」昨日起招標，除加入連串買樓的限制條款外，對於高度限制及綠化等亦有不同程度的限制。兩地的綠化面積都要達30%，地皮中間位置同樣需預留20米非建築地帶，並建直立式綠化牆，以有效通風。另外，兩地都分開低座及高座物業，低座物業佔總樓面比例為不少於10%，高限訂在主水平基準以上110米。

提供逾千一伙單位

兩幅地皮規模相若，地積比率均為5倍。其中啟德1H1佔地8.36萬方呎，可建41.82萬方呎，當中40.99萬方呎作住宅發展，限建不少於545伙，平均單位面積約752方呎；另一幅啟德1H2佔地9.24萬方呎，可建46.2萬方呎，當中45.28萬方呎作住宅發展，限建不少於600伙，平均單位面積約755方呎。

市場對兩地的估值介乎每呎4,500至5,000元，啟德地盤1H1估值由18.82億元至20.91億元，啟德地盤1H2估值由20.79億元至23.1億元。美聯測量師行董事林子彬指，兩地鄰近日後沙田線啟德站，且規模適中，料受中至大型發展商歡迎。但限制條款會收窄物業落成後的客戶群及影響需求，相信此因素會在入標價上反映出來，相信發展商出價亦不會過份進取。

按揭熱線 劉國圓 網絡按揭轉介首席經濟分析師

美國聯儲局本月公佈議息結束，維持利率及量化寬鬆規模不變，惟本港按揭市場市佔率最高之四大銀行相繼增加新造按揭息率，令市場響起加息警號。不過，有大型銀行上調按揭息同時亦推出不同年期的定息按揭計劃，讓置業人士有更多選擇，相信即使2015年後加息周期重臨，採用該類按揭產品的置業人士，仍可在定息期內避免息口變化所帶來的衝擊。

舉例購買一個價值400萬元物業，採用大型銀行提供最長的7年定息按揭計劃，還款期25年(即300期)及七成按揭計算，每月穩定供款13,278元，首7年利息開支合共約529,352元。至於採用浮息按揭計劃，以大型銀行加息後最新之P按實際利率2.4厘計算，假設2015年加息周期重臨，本港按揭息率以每年上升50點子的步伐循序漸進，採用P按計劃首七年利息開支則合共約602,021元，較定息按揭計劃利息開支多出13.7%，達72,669元，因此在加息周期下採用定息按揭計劃相對顯得划算。

市場早預期加息來臨 回顧上次美國的加息周期，聯儲局曾經於2004年至2006年期間，連續17次加息，當時兩年累計加息達4.25厘，而期內本港最優惠按揭利率亦跟隨作出13次調整，調整幅度由15至50點子以上，累計加息達3厘。鑑於市場早已對加息有所預期，當時部分置業人士遂於加息周期前採用定息按揭計劃相對顯得划算。

定息按揭避加息周期 按揭計劃，鎖定每月供樓開支以作避險。近年以最優惠利率(P)為基準的按揭計劃大行其道，不過筆者相信，一旦加息周期重臨，P按計劃的優勢將隨之而減少。究其原因，最優惠利率部分主要跟隨美國息率調整，屆時P按息率將隨之而上升，相反採用定息按揭計劃相對較為划算。

天翔移民顧問有限公司 (移民英語系統國家專家) 負責人：劉天均先生 (原加拿大及香港律師) 負責：沙省雇主擔保移民(SINP) 香港投資移民(CIES) 申請條件：18-55周歲, 高中(中專)以上學歷, 兩年或以上相關行業經驗...

比華利中港酒店 集團管理·自置物業 牌照號碼：H/0277 H/0278 日租400元起 月租7000餘元起 訂房專線：9509 5818 中港酒店：九龍尖沙咀白加士街1-11號1及2樓全層 比華利酒店：香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層

尋王輝文先生(曾居于宝安)及王回香女士(曾居于潮州) 見字後請即致電廣州電話：(020)81941107或香港電話：(852)28357552與香港國際社會服務社社工盤小姐聯絡，以商討一名在香港出生的小孩的抚养及福利事宜。